

会 議 録

会議名 (審議会等名)		川西市建築審査会		
事務局		まちづくり部まちづくり指導室建築指導課 (内線) 2964		
開催日時		平成17年11月16日(水) 午後2時		
開催場所		川西市役所 5階 502会議室		
出席者	委員	高尾裕二 木多道宏 糟谷佐紀 末澤雅子		
	その他			
	事務局	橋本室長 田畑課長 浜谷主幹 中道主査 浜本主査 片岸主任 八尾技手 中田主事		
傍聴の可否		可・不可・一部不可	傍聴人数	0人
傍聴不可・一部不可の場合は、その理由				
会議次第		<p>議案第1号 —— 敷地等と道路との関係に係る許可について</p> <p>議案第2号 —— 敷地等と道路との関係に係る許可について</p> <p>報告第16号 ——</p> <p>報告第17号 ——</p> <p>敷地等と道路との関係に係る許可における包括同意の報告について</p>		
会議結果		<p>議案第1号 —— 同意される</p> <p>議案第2号 —— 同意される</p> <p>報告第16号 ——</p> <p>報告第17号 ——</p> <p>報告どおり了承される</p>		

審 議 経 過

開 会 (第62回 建築審査会の開催を宣言)

(まちづくり指導室長よりあいさつ)

事務局 (本日の審査会は、4名の委員の出席があり、会議は成立することを報告)

本日の審査会は、議案第1号及び議案第2号が、「敷地等と道路との関係にかかる許可について」報告といたしまして、法第43条第1項ただし書許可の包括同意によります「敷地等と道路との関係に係る許可における包括同意の報告」が2件であります。

本日は会長が欠席のため、会長代理を議長として、審議のほどよろしくお願ひいたします。

議 長 議案第1号について、事務局より説明をお願いします。

事務局 (議案第1号及び第2号は、同一場所であるので、同時に説明する。)

議 長 議案第1号及び第2号の説明は終わりました。
ご質問等はございませんか。問題の確認からでも結構です。

委 員 1号地の西側の道の幅員は4メートルあって、2号地には既存の高い石積みがありまして、石積みを壊して後退するのが大変困難ということですか。

事務局 そのとおりであります。

委 員 現状では石積みの高さが3.13メートルはあるのですね。

事務局 そうでございます。この4宅地は、もともと一つの宅地でありまして、西側部分につきましては、2号地と同様の石積みが1号地にもございます。1号地の角のあたり、道路状況図でいいますと、番号4と書かかれています所から南の方に石積みが続いています。1号地の部分につきましては、石積みそのものの高低差が低いものですから、やり換えについても掘削の影響において、工事中の道の通行部分を狭めることなく石積みをやり換えることが可能となります。それと、本来中心後退となるのですが、この件につきましては一方後退をすることで交通の待避場所等の空間が確保できますので、この部分を4メートルといたしました。また、その下の2号地の石積は約5メートルありまして、その石積みの肩から現在の2号地の宅地までの間に約2メートルから3メートルの法面がございます。

委 員 「肩から」とはどう言うことですか。

事務局 石積みの天端部分であります。その石積みの天端部分とその西側の道部分で、すでに4メートルの擁壁高さがございます。その石積みの天端から本来の宅地部分で約3メートルの高低差がございます。その道部分から2号地の宅地面まで約8メートルの高低差が生じています。

2号地部分について、たとえば石積みをやり直すことになると、現場の敷地の約半分ちかくまで掘削していかないと擁壁の構造等において工事がしにくいと聞いておりました、そのようになってきますと実際この宅地の北側に住宅がございまして、その部分の方の通行等におきましても影響がでると近隣の方が説明会の中でも意見として出ていまして、そのようなことを考慮いたしまして、できることだけでもしていただこうと考えています。

委員 西側にあるような法面があっても中心後退するのが普通なのですか。

事務局 本来ですと、基本的には自然崖になるかどうかになるんですけど、この西側部分につきましても水路と書かれている所の石積みの部分までは、今回の所有されている土地でありまして、実質面につきましても人工的に造られた法面と解釈いたしまして、基本的には中心後退という考え方をもっています。

委員 この申請地の向かいや奥には住宅が沢山あるのですか。

事務局 この道に面しまして約5軒の個人住宅があり、東側に共同住宅が建ってまして、共同住宅の方につきましてもその下の階段部分を通して、基本的には通路と考えていますが、実質面車等につきましても道の部分を通行しています。このことから住宅の戸数にいたしますと約20軒程度になるかと思えます。

委員 さらに住宅が増えるという感じではないですね。

事務局 ないです。

委員 消防車はこの道を登って行けるのですか。

事務局 登っていきます。

委員 「消防車が登って行けるのですか」との質問に、登れますとのことですが実際に試されたりなされるのですか、

事務局 通常の普通車が登れるようでしたら、消防車も登ることができます。

委員 この道は行き止まりとなっているのですか。

事務局 この奥は行き止まりとなっております。

委員 付近見取り図を見ますと、道の奥はすごく狭くなっているように見えるのですが、車両は共同住宅の中で転回しているのですか。

事務局 道そのものにつきましても、共同住宅までが同じ幅員です。各々の住宅で個人の方が転回されている形となりまして、第三者の方になりましたら奥の共同住宅の部分で回転されるか、あるいは、今回の敷地の1号地の西側部分の所が待避場所や転回場所となっております。

委員 斜線制限は平均地盤ですか。

事務局 そうです。道の部分につきましては川西市の場合、平均G Lから1メートル下がりとこのところで道路面を算出したしております。それからの道路斜線ということになっております。

委員 6ページの場合、北側斜線は平均G Lとなっているのですか。

事務局 6ページの部分で、西側立面図の窓の真ん中あたりで第一種低層住居専用地域と点線部分の東側が第二種中高層住居専用地域に用途地域が分かれています。第一種低層住居専用地域の方が、北側斜線が生じてきまして今回平均G Lからの高さ制限となっております。

議長 1号地と3号地が今回の議案と言うことで、それに関しましては本来はこれでいいということになります。ただ1、2、3、4号地が本来一つのもので特に2号地の北側の石垣の件があって今回議案としてあがってきたと解釈していますが、今回は1号地と3号地について了解したということで、次に2号地と4号地が出てきたときに新たに議案としてあがるのか。2号地と4号地の建物については今回でよしとするのかという感じがするがまだ出てきていないので何ともいえないので、本日はまさしく議案第1号と第2号について承認したということによろしいか。

事務局 今回は1号地と3号地に関して審議していただいておりますので、その件につきましては本日採決をお願いしたいと思います。後の2号地と4号地に関しましても今後許可申請が出てこようと思いますので、その時には4宅地一連と考えて個別で付議させていただくような方向で考えていますので、またその時には会長と協議させていただき、お諮りする方向で事務局は考えております。

議長 議案第1号及び第2号について同意してよろしいか。

委員 (異議なしとの発言あり。)

議長 議案第1号及び議案第2号については同意いたします。

議長 続きまして、報告第16号及び17号について、説明をお願いします。

事務局 (報告第16号及び17号について説明)

議長 報告案件の第16号及び第17号について、説明は終わりましたが、何か質問はございませんか。

委員 10ページの所で、両方の道で2メートルの中心後退ですか。

事務局 両方の道空地から2メートルの中心後退です。

委員 写真で見る限り敷地が無くなりそうですね。

委員 両側で後退するのですね。

事務局 両方中心後退をしていただきます。

委員 「道は、道ですよ」ということが主ですね。

事務局 はい、そのとおりです。

委員 4メートルの道に少しでも接してたら可で、2メートルの道を4メートルにしてから家が建てられるというよりも、むしろ道路をまず4メートルにするということですね。

事務局 難しい質問ですが、基本的に指導するなかで、交通上とか防火上で安全な道空地を担保するために許可せよということがありますので、あくまでも指導を行っていきます。ただ、状況によっては以前にも審議していただいたと思いますが、3方道路で全ての道が後退しなかったケースもあったことも事実です。それらは、状況を見て43条ただし書きの適用範囲がどこまでもって行けばすべての宅地というか、住宅が救えるかということを検討して行きますので、その中で、ケースバイケースの部分もあるかもわかりませんが、基本的に2項道路と2項道路と同じように「全て後退が発生します」と指導します。2項道路の場合は義務ですけど、この場合は指導と言うことで、許可要件等となります。

委員 袋小路の場合、奥の方は後退しなければ建てられませんが、一番手前の袋小路の出口の所の家は二面が道に面していますので、特に袋小路の法的後退をしなくてもよいと思われそうですが、これと同じ考え方でしたら角の家も奥の家と同様に後退していただくこととなるわけですね。

事務局 そうですね。そこらが強く指導するケースもありますので、全てがそろって行けるかどうかということは難しいところもあるわけですけど、空間を取ってくださいよというケースもありますし、全ての構造物をさがっていただくケースもありまして、使い分けする場合もございます。ただ、両側をさがっていただく場合には両面道路の適用を受けての角地緩和が可能となります。

委員 今回の場合は角地緩和となるのではないのですか。

事務局 この場合は、両面道路の適用をされますので建ぺい率緩和で70パーセントとなります。建ぺい率は実際49パーセントですので充分余裕があります。

議長 他に質問はございませんか。
ないようですので、報告第16号及び17号について、了承いたします。

議長 報告について終わりましたが、他に事務局の方で何かありますか。

事務局 特にございませぬ。
次回の審査会開催は、現在のところ、案件を事務局に預かっておりませぬ

ので1 2月はお休みとさせていただきたいと思います。また1月につきましても特別な案件が出てこない限り、休み月と考えておりまして、次回は2月になると思われま

議長 本日の審査会の署名委員は、私と末澤委員にお願いいたします。

議長 1 2月、1月については、お休みということで。次回については、2月の第3水曜日の2月15日を予定とし、また、何かありましたら事務局の方で調整していただきます。

以上で本日の審査会は終了いたします。

閉会 午後2時55分